

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

CNPJ: 25.032.881/0001-53

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do ajuste de equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) totalizam R\$ 1.779.891 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social, realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das holdings e obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is written over a faint, light blue grid background.

Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Notas	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Circulante		591.910	25,03	341.661	19,40
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		407.662	17,23	133.228	7,56
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.377	1,07	10.926	0,62
Disponibilidades		15	-	9.463	0,54
Operações compromissadas - LTN		25.362	1,07	1.463	0,08
Títulos e valores mobiliários		382.285	16,16	122.302	6,94
Cotas de fundos renda fixa	5.a	365.451	15,45	109.572	6,22
Cotas de Fundo Multimercados	5.a	8.051	0,34	-	-
Ações - Mercado à vista		8.783	0,37	12.730	0,72
Ativos financeiros de natureza imobiliária		184.248	7,80	208.433	11,85
Títulos e valores mobiliários		5.b.vi			
Certificados de recebíveis imobiliários		161.790	6,84	161.443	9,17
Cotas de Fundos					
Cotas de fundos imobiliários	5.b.i	3.520	0,15	27.392	1,56
Realização	5.b.v	3.596	0,16	3.415	0,20
Contas a receber por venda de imóveis		3.911	0,17	3.635	0,21
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(315)	(0,01)	(220)	(0,01)
Estoque de imóveis destinados a venda	5.b.iv	15.194	0,64	15.786	0,90
Outros valores a receber		148	0,01	397	0,02
Não circulante		1.821.803	77,03	1.465.736	83,23
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realizável a longo prazo	5.b.v	37.662	1,59	35.768	2,03
Contas a receber por venda de imóveis		40.974	1,73	38.086	2,16
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(3.312)	(0,14)	(2.318)	(0,13)
Investimentos					
Participação em controlada e coligada	5.b.ii	1.779.891	75,26	1.425.818	80,95
Sociedades de propósito específico - SPE's		1.779.891	75,26	1.419.843	80,61
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)		-	-	5.975	0,34
Participação em coligadas/controladas		-	-	-	-
Propriedades para Investimento		4.250	0,18	4.150	0,25
Imóveis para Renda	5.b.iii	4.250	0,18	4.150	0,25
Total do Ativo		2.413.713	102,06	1.807.397	102,63

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Passivo					
Circulante		43.867	1,85	41.583	2,36
Encargos a pagar		-	-	-	-
Taxa de performance	11.c	16.395	0,69	21.623	1,23
Dividendos a distribuir	15	25.292	1,07	17.920	1,02
Taxa de gestão	11.a	1.724	0,07	1.646	0,09
Taxa de administração	11.a	376	0,02	307	0,02
Obrigação por aquisição de cotas de fundos imobiliários		-	-	-	-
Outros valores a pagar		80	-	87	-
Não circulante		4.951	0,21	4.499	0,27
Exigível a longo prazo					
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	6	4.951	0,21	4.499	0,27
Total do passivo		48.818	2,06	46.082	2,63
Patrimônio líquido		2.364.895	100,00	1.761.315	100,00
Cotas integralizadas		2.348.223	99,30	1.732.012	98,34
Reserva de lucros		16.672	0,70	29.303	1,66
Total do passivo e patrimônio líquido		2.413.713	102,06	1.807.397	102,63

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Imóveis em estoque e contas a receber	5.b.iv		
Receitas de venda de imóveis		5.708	6.419
Reversão para perdas no valor recuperável no contas a receber		-	2.639
Perdas no valor recuperável no contas a receber		(1.088)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque		4.620	9.058
Propriedades para investimento	5.b.iii		
Receitas de aluguel		475	455
Despesa com condomínio		(42)	-
Ajuste ao valor justo		100	(400)
Resultado líquido de propriedades para investimento		533	55
Participações societárias	5.b.ii		
Resultado com equivalência patrimonial		244.941	200.689
Desvalorização com ações		(3.936)	(37.974)
Resultado líquido de participações societárias		241.005	162.715
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.vi	10.399	36.656
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	5.b.i	1.774	963
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		258.331	209.447
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos	5.a	4.828	4.570
Resultado com operações compromissadas	4	1.570	74
Receitas Financeiras		551	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		6.949	4.644

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	31.12.2023	31.12.2022
Outras receitas/despesas			
Despesa de taxa de performance	11.c	(16.395)	(21.623)
Despesa de taxa de gestão	11.c	(20.574)	(16.893)
Despesa de taxa de administração	11.c	(1.996)	(1.639)
Despesa de taxa de controladoria		(1.164)	(957)
Despesa de taxa de escrituração	11.b	(499)	(411)
Despesa de taxa de distribuição		(502)	-
Despesas do sistema de serviços financeiros		(214)	(214)
Despesas tributárias		(195)	(209)
Despesas de auditoria e custódia		(51)	(123)
Consultoria jurídica		(45)	(169)
Despesas cartorárias		(1)	(160)
Taxa de fiscalização CVM		(60)	(57)
Outras receitas e despesas líquidas		(1.022)	(1.270)
		<u>(42.718)</u>	<u>(43.725)</u>
Resultado líquido dos exercícios		<u>222.562</u>	<u>170.366</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>1.414.677</u>	<u>82.279</u>	<u>-</u>	<u>1.496.956</u>
Integralização de cotas no exercício	12.a	294.987	-	-	294.987
Resultado do exercício		-	-	170.366	170.366
Destinações					
Distribuição de dividendos	15	-	-	(200.994)	(200.994)
Reserva para integridade do patrimônio líquido		-	(30.628)	30.628	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>1.709.664</u>	<u>51.651</u>	<u>-</u>	<u>1.761.315</u>
Integralização de cotas no exercício	12.a	616.211	-	-	616.211
Gastos na emissão de cotas		(215)	-	-	(215)
Resultado do exercício		-	-	222.562	222.562
Destinações					
Distribuição de dividendos	15	-	-	(234.978)	(234.978)
Reserva para integridade do patrimônio líquido		-	12.416	(12.416)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>2.325.660</u>	<u>64.067</u>	<u>(24.832)</u>	<u>2.364.895</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	<u>222.562</u>	<u>170.366</u>
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	1.088	(2.639)
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(1.774)	(963)
Ajuste ao valor justo	(100)	-
Resultado de equivalência patrimonial	(244.941)	(200.689)
	<u>(23.165)</u>	<u>(33.925)</u>
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	(259.983)	1.768
Cotas de fundos imobiliários	25.646	15.175
Certificados de recebíveis imobiliários	(347)	23.431
Estoque de imóveis destinados a venda	592	-
Contas a receber por venda de imóveis líquido	(3.163)	(2.914)
Outros valores a receber	249	(235)
Variação de passivos		
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	452	57
Obrigações por aquisição de cotas de fundos imobiliários	-	(1.034)
Taxa de performance	(5.228)	(9.124)
Dividendos a distribuir	7.372	4.009
Taxa de gestão	78	230
Taxa de administração	69	164
Outros valores a pagar	(7)	(188)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(257.435)</u>	<u>(2.586)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Sociedades de propósito específico - SPE's	(109.132)	406.282
Cotas a integralizar em sociedades de propósito específico - SPE's	-	(537.468)
Participação em coligadas/controladas	-	50.704
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(109.132)</u>	<u>(80.482)</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	616.211	294.987
Gastos na emissão de cotas	(215)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(234.978)	(200.994)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>381.018</u>	<u>93.993</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>14.451</u>	<u>10.925</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.926	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	25.377	10.926
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>14.451</u>	<u>10.925</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real ("Fundo"), foi constituído em 19 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, Fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do gestor, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) ativos financeiros imobiliários e/ou (iii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstas no Regulamento, preponderantemente, em ativos imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% do seu patrimônio líquido em único ativo imobiliário, seja o ativo um imóvel ou uma sociedade imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do gestor.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 8.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TGAR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizada em 29 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais), e em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 121,21 (cento e vinte e um reais e vinte e um centavos).

Os investimentos em Fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a Fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i. Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas de Fundos

As cotas de Fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos Fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de Fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de Fundos”.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado

Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Receita com certificados de recebíveis imobiliários”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e) Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

f) Investimentos

i. Estoque destinado a venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

ii. Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

iii. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto. Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Disponibilidades ⁽¹⁾	15	9.463
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	25.362	1.463
Total	25.377	10.926

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

⁽²⁾ As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu receita com operações compromissadas no montante de R\$ 1.570 (R\$ 74 em 2022), registrada na rubrica "Resultado com operações compromissadas".

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de Fundo de renda fixa:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Vencimento</u>
Cotas de Fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	17.238	127	Sem vencimento
Safra Capital Market Premium FIC FIRF DI	1.373.487	365.324	Sem vencimento
Total	1.390.725	365.451	
Multimercado			
FIM Deck	6.873	8.051	Sem vencimento
Total	6.873	8.051	

Em 31 de dezembro de 2022

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Vencimento</u>
Cotas de Fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	59.796	395	Sem vencimento
Safra Capital Market Premium FIC FIRF DI	465.567	109.177	Sem vencimento
Total	525.363	109.572	

Os Fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. Devem ter como política de investimento ao menos 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos que acompanhem, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu receita com cotas de Fundos no montante de R\$ 4.828 (R\$ 4.570 em 2022), registrada na rubrica “Resultado com cotas de Fundos”.

b) Ativos de natureza imobiliária

I. Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023

<u>Cotas de Fundos Imobiliários</u>	<u>Notas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11/BICE16	(c)	3.592	3.520
Total		3.592	3.520

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
FII HGI Créditos Imobiliários - HGIC11	(a)	165.138	17.173
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII - MCCI11	(b)	85.387	7.506
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11/BICE16	(c)	2.834	2.713
Total		253.359	27.392

(a) HGI Créditos Imobiliários - Foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral. Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de Investimento do Fundo, por meio de investimentos nos ativos alvo e nos ativos de liquidez.

(b) Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019. Tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

(c) Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Foi constituído em 28 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de fevereiro 2021. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração Indeterminado. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu receita com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ 1.774 (R\$ 963 em 2022), registrada na rubrica "Resultado com cotas de Fundos Imobiliário".

II. Participação em coligada e controlada

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2023

Empresas	Valor Contábil 31/12/2022	Cotas integralizadas	Valor pago	Aportes	Redução de capital/Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2023
TG House Incorporações Ltda	133.217	-	-	40.802	(19.413)	22.944	-	177.550
TGAR Incorporações Ltda	419.632	-	-	169.039	(450)	58.766	(116.866)	530.121
TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda	700.031	-	-	149.963	(42.755)	122.918	(117.567)	812.590
TG Mall Incorporações Ltda	54.914	-	-	3.142	-	(3.477)	-	54.579
TGAR Share Incorporação Ltda	5.610	-	-	2.373	-	(909)	-	7.074
TGAR Land Participações Ltda ¹	-	-	-	6.686	-	(403)	-	6.283
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	33.599	-	-	6.243	-	(38.667)	-	1.175
Viel Participações Ltda ²	78.746	-	-	29.935	-	82.995	(2.000)	189.676
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda	-	-	-	-	-	421	-	421
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda	69	-	-	-	-	353	-	422
TG AR Trinity & Sol Emp. Imob. Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.425.818	-	-	408.183	(62.618)	244.941	(236.433)	1.779.891

¹ A empresa TGAR Land Participações Ltda foi constituída em 18 de novembro de 2022 pelo único sócio Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (FII TGAR) cujo objeto social é a participação e investimentos em outras sociedades empresariais com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

² Em 04 de dezembro de 2023 com efeitos de registro em 31 de outubro de 2023, ocorreu a assembleia geral extraordinária em que os sócios resolveram alterar o tipo jurídico da empresa "Viel Participações S.A." de sociedade por ações para sociedade limitada, modificando a denominação da sociedade para "Viel Participações Ltda".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022

Empresas	Valor Contábil 31/12/2021	Cotas integralizadas	Valor pago	Aportes	Redução de capital / Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2022
TGAR 11 Loteamentos e Participações Ltda.	1.102.268	(529.014)	-	166.309	-	108.754	(148.286)	700.031
AL Empreendimentos e Participações Ltda.	2.246	(75)	-	25	(2.196)	-	-	-
TGAR Incorporações Ltda.	286.132	-	-	73.697	-	78.641	(18.838)	419.632
TG House Incorporações Ltda.	150.134	-	-	22.210	(15.000)	10.272	(34.399)	133.217
Viel Participações S.A.	74.325	-	-	8.727	-	(4.306)	-	78.746
TG Mall Incorporações Ltda.	50.052	-	-	2.597	-	2.265	-	54.914
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	-	-	12.500	6.360	-	14.739	-	33.599
TGAR Share Incorporação Ltda *	15.232	(6.847)	-	4.505	-	(7.280)	-	5.610
TG Ar Trinity & Sol Emp. Imob. Spe Ltda.	1.128	(1.124)	-	-	-	(4)	-	-
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda.	670	(408)	-	-	-	(262)	-	-
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda.	3	-	-	-	-	66	-	69
	1.682.190	(537.468)	12.500	284.430	(15.000)	200.689	(201.523)	1.425.818

*Em 05 de janeiro de 2022 com efeitos de registro em 14 de dezembro de 2021, ocorreu a segunda alteração, onde os sócios resolvem alterar a denominação da Sociedade, que anteriormente denominava-se "TG ATIVO REAL VILA TOSCANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, passando, a partir deste ato a denominar-se "TGAR SHARE INCORPORAÇÃO LTDA.".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Descrição dos projetos

TG House Incorporações LTDA.

A holding TG House Incorporações LTDA, constituída em outubro de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Braviello Sorriso Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Residencial Braviello”), investida da TG House, é uma incorporação localizada em Sorriso/MT, com área vendável de 7.725 m² com 58 unidades. Lançamento previsto para abril de 2024.

O empreendimento Kota Bulan 100 Votuporanga Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Kota Bulan”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Votuporanga/SP, com área vendável de 57.257 m² com 278 unidades. O lançamento previsto para janeiro de 2025.

O empreendimento Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque dos Ingleses Liverpool”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Sorocaba/SP, com área vendável de 21.600 m² com 432 unidades.

O empreendimento Parque dos Ingleses Londres Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque Dos Ingleses Londres”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Sorocaba/SP, com área vendável de 21.600 m² com 324 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2021.

O empreendimento SPE Vega 318 Incorporações LTDA (“Vitta Novo Mundo”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, é uma incorporação horizontal com área vendável de 5.606 m² com 132 unidade. O lançamento ocorreu em novembro de 2019.

O empreendimento SPE Vega 319 Incorporações LTDA (“Max Serra Dourada”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Aparecida de Goiânia/GO, com área vendável de 11.241 m² com 229 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2020.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento Vega Construtora XXII LTDA (“Max Buriti”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área vendável de 10.649 m² com 192 unidade. O lançamento ocorreu em novembro de 2021.

O empreendimento Vega Construtora XXIII LTDA (“Max Cidade”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área vendável de 14.219 m² com 346 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2021.

O empreendimento Vega Construtora XXVI LTDA (“Max Ipê”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área total de 25.396,49 m² com 260 unidade. O lançamento ocorreu em junho de 2023.

O empreendimento Pérola Do Tapajós Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Pérola do Tapajós”), investida da TG House através da holding TLP 1 Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA, é um loteamento aberto localizado em Itaituba/PA, com área vendável de 56.800 m² com 1.175 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2017.

TGAR Incorporações LTDA.

A holding TGAR Incorporações LTDA, constituída em janeiro de 2020, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Aqualand Participações LTDA (“Aqualand Park”), lançado em julho de 2018, e Aqualand Suites Empreendimentos SPE LTDA (“Aqualand Suites”), lançado em junho de 2019, ambas investidas da TGAR Incorporações, compõem uma multipropriedade com um Parque aquático localizada em Salinópolis/PA com uma área vendável de 11.684 m².

A Nova Goiás Empreendimentos e Investimentos LTDA (“Gran Life Medical Complex”), investida da TGAR Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Anápolis/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2019. Possui 454 unidades e área vendável de 21.777 m².

O empreendimento HR Campos do Jordão SPE LTDA (“Alto Mantí”), investida da TGAR Incorporações, é uma multipropriedade, localizada em Campos do Jordão/SP. Lançamento previsto para março de 2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento Rovigo Empreendimentos Imobiliários LTDA ("Soho Bueno"), investida da TGAR Incorporações, é um condomínio residencial localizado em Goiânia/GO lançado em setembro de 2020. Possui 113 unidades com área vendável de 10.528 m².

O empreendimento Cubatão TGM Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, ("Folks"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGM Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. O lançamento ocorreu em junho de 2022. Possui área vendável de 2.950 m² com 77 unidades.

O empreendimento Chanés TGM Incorporação SPE LTDA ("Chanés 1"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGM Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Lançamento previsto para março de 2024. Possui área vendável de 10.065 m² com 106 unidades.

O empreendimento Novittá Home Club Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, ("Aura Resort Residence"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Chapecó/SC. Lançamento ocorreu em novembro de 2022. Possui área vendável de 13.970 m² com 132 unidades.

O empreendimento Condá 749 Incorporação Imobiliária SPE LTDA, ("Condá"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Chapecó/SC. Lançamento previsto para fevereiro de 2024. Possui 138 unidades.

O empreendimento Residencial Jardim Roma Incorporação Imobiliária SPE LTDA, ("Jardim Roma"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Xanxerê/SC. Lançamento ocorreu em outubro de 2021. Possui área vendável de 12.467 m² com 215 unidades.

O empreendimento Jardim Gramado Empreendimento Imobiliários ("Jardim Gramado"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação horizontal localizada em Goiânia/GO. O lançamento está previsto para abril de 2024.

O empreendimento RP008 Construtora e Incorporadora SPE LTDA, ("Tempus"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Lançamento ocorreu em junho de 2021. Possui área vendável de 29.304 m² com 149 unidades.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento RP011 Construtora e Incorporadora SPE LTDA (“Línea Leste Oeste”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Lançamento ocorreu em abril de 2022. Possui área vendável de 29.304 m² com 136 unidades.

O empreendimento RP012 Construtora e Incorporadora SPE LTDA (“Le Jardã”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 11.245 m² com 164 unidades. O lançamento ocorreu em março de 2023.

O empreendimento MV Buriti Empreendimento Imobiliários SPE LTDA, (“Link Clube House”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Aparecida de Goiânia/GO. Possui área vendável de 12.876 m² com 232 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2022.

O empreendimento MV Buriti II Empreendimento Imobiliários SPE LTDA (“Mood Clube House”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Aparecida de Goiânia/GO. Possui área vendável de 23.139 m² com 232 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2023.

O empreendimento SPE Residencial Vila Rosa LTDA (“Art Haus”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 14.131 m² com 231 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2022.

O empreendimento SPE Residencial Aero 610 LTDA (“Gallery Residence”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 11.045 m² com 128 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2022.

O empreendimento Residencial Parque Amazonia Empreendimento SPE LTDA (“Parque Amazônia”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. A previsão de lançamento é para maio de 2024.

O empreendimento CCDI 26 Investimentos Imobiliários S.A. (“Autem”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi I, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP.

O empreendimento Idea Empreendimentos 34 Ltda. (“Harmonia”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi I, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP.

O empreendimento Ipê Guapeba Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Ventura”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi II, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP.

O empreendimento Bons Ares Empreendimentos Imobiliários LTDA (“POD”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi II, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Ipê Pequiá Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Nord Jardins”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi II, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP.

A Urbic 05 Empreendimento Imobiliário LTDA (“Alameda Franca”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGNIQ Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. O lançamento ocorreu em junho de 2023. Possui área vendável de 3.488 m² e 49 unidades.

O empreendimento SPE Estrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Life In”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 241 unidades localizadas em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2022.

O empreendimento SPE Parque Amazônia Incorporação (“Duo Skygarden”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 156 unidades localiza em Goiânia/ GO. O lançamento ocorreu em setembro de 2020.

O empreendimento SPE Emoções 05 Empreendimentos Imobiliários (“Horizonte Flamboyant”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 130 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2018.

O empreendimento SPE R 1.141 Marista Incorporação (“Liv Urban”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 180 unidades localizadas em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em janeiro de 2021.

O empreendimento SPE T-28 Bueno Empreendimentos Imobiliários (“Natto Bueno”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 83 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em junho de 2022.

O empreendimento SPE Marista R146 Empreendimentos Imobiliários (“Talk Marista”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 74 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em novembro de 2019.

O empreendimento Brasil Incorporação 118 SPE LTDA (“Wish Parque Faber”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 77 unidades localiza em São Carlos/SP. O lançamento ocorreu em novembro de 2019.

O empreendimento Brasil Incorporação 134 SPE LTDA (“Wish Morumbi”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 129 unidades localizada em Araraquara/SP. O lançamento ocorreu em maio de 2021.

O empreendimento SPE R12-A Incorporação LTDA (“Orby Flamboyant”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 150 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em fevereiro de 2023.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento TG Bambuí 001 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“B. Great”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 277 unidades localizada em Goiânia/GO. Lançamento ocorreu em março de 2022.

TGAR11 Loteamentos e Participações LTDA.

A holding TGAR11 Loteamentos e Participações LTDA, constituída em dezembro de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento SPE Loteamento Residencial Imperatriz LTDA (“Cidade Nova 1”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis/MA, com área total de 706.807,00 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 400,00 m², composto por 2.536 unidades. O lançamento ocorreu em janeiro de 2018.

O empreendimento LTF Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Cidade Nova 2”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento misto localizado em gleba de terras na fazenda “Ferradura”, Davinópolis/MA. Os lotes são com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², com área total de lotes 584.784,83 m² composto por 1.677 unidades. O Lançamento ocorreu em novembro 2015.

O Empreendimentos Imobiliários Residencial Resecom SPE LTDA (“Jardim Walnyza”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento misto com área total loteável de 241.556,62 m², com lotes de área média de 135,00 m², localizado em Campina Grande/PB. Possui um total de 491 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2021.

O empreendimento TG Land Araguaína Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque 47”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de condomínio fechado e loteamento aberto localizado em Araguaína/TO. Possui uma área vendável de 599.150 m² com 172 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em maio de 2023.

O empreendimento Land Petrolina Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Land Petrolina”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento misto localizado em Petrolina/PE. Possui área vendável de 67.856 m² com 270 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2023.

O empreendimento MSM Empreendimentos LTDA (“Loteamento Bandeirantes”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Curionópolis/PA. Possui área total de lotes de 149.000 m² e possui 575 unidades com área média de 261,00 m². O empreendimento foi lançado em dezembro de 2020.

O empreendimento Loteamento Residencial Açailândia LTDA (“Park Jardins”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

“Dinamarca III” em Açailândia/MA. Possui lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 368,75 m², com área vendável de 427.375 m² composta por 2.224 unidades. O Lançamento ocorreu em dezembro de 2018.

O empreendimento Benjamim Empreendimentos Imobiliários 01 SPE LTDA (“Parque da Mata”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Hidrolândia/GO. Possui área vendável de 11.684 m², com 448 unidades com áreas médias de 316,08 m². O lançamento ocorreu em dezembro de 2020.

O empreendimento Parque Ecológico Nunes Neto Loteamentos Residenciais LTDA (“Parque Ecológico”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Frutal/MG. Possui 296 unidades residenciais e mistas a partir de 160,00 m². O lançamento ocorreu em junho de 2021.

O empreendimento Benjamim Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Benjamim Bairro Planejado”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Hidrolândia/GO e possui área vendável de 11.684 m² com 425 unidades de áreas médias de 314,86 m². O lançamento ocorreu em novembro de 2019.

O empreendimento Teriva Campina Grande Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Teriva Campina Grande 1”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um condomínio fechado localizado em Campina Grande/PB. Possui área vendável de 86.750 m² com 371 unidades e área média de 231,52 m². O lançamento do projeto ocorreu em janeiro de 2019.

O empreendimento Várzea Grande Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Vila Aurora”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Várzea Grande/MT. Possui área vendável de 140.000 m² com 498 unidades residenciais e mistas a partir de 330,00 m². O lançamento ocorreu em outubro de 2022.

O empreendimento Várzea Grande Empreendimentos Imobiliários 01 SPE LTDA (“Várzea Grande 2”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Várzea Grande/MT. Possui área vendável de 96.600 m² com 475 unidades com áreas que variam entre 250 m² e 450 m². Previsão de lançamento para agosto de 2024.

O empreendimento Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Rosário Oeste LTDA (“Residencial Morro dos Ventos”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Rosário Oeste/MT. Possui área vendável 27.845 m² com lotes com áreas que variam entre 200 m² e 400 m², composto por 119 lotes. O empreendimento foi lançado em junho de 2018.

O empreendimento R.C.A Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Guaya Residencial Clube”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um condomínio fechado localizado em Lorena/SP. Possui área vendável de 167.902 m² com 434 unidades com área média de 365 m². O lançamento ocorreu em agosto de 2022.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário LTDA (“Vila Carnaúba”), investida da TGAR11 Loteamentos, localizado em Cruz/CE. Foi lançado em fevereiro de 2022. Possui área vendável de 265.479 com 119 unidades.

O empreendimento Residencial Monte Carmelo Empreendimentos SPE LTDA (“Monte Carmelo”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Cristalina/GO, com área vendável de 114.378 m² com 441 unidades. O lançamento está previsto para fevereiro de 2024.

O Empreendimentos Imobiliários Novo Tempo SPE LTDA (“Park Aroeira”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Montes Claros/MG. O lançamento está previsto para junho de 2024.

O empreendimento Jardim Scala Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Residencial Jardim Scala”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com 334 unidades e área vendável de 57.406 m² localizado em Trindade/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2016.

O empreendimento Jardim Scala Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Residencial Laguna”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com 199 unidades e área vendável de 49.200 m² localizado em Trindade/GO. O lançamento ocorreu em março de 2019.

O empreendimento “Jardim Europa”, investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, localizado em Formosa/GO, foi lançado em maio de 2019. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 622 unidades no empreendimento.

O empreendimento “Iaciara”, investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, localizado em Iaciara/GO, foi lançado em novembro de 2014. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 184 unidades no empreendimento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento “Solange”, investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, localizado em Iaciara/GO, localizado em Trindade/GO, foi lançado em julho de 2015. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 908 unidades no empreendimento.

O empreendimento “Lotes Alphaville”, investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, foi lançado em novembro de 2021. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 170 unidades no empreendimento.

O empreendimento “Terras Alpha 1, 2 e 3”, investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, localizado em Senador Canedo/GO, possui 3 fases e foi lançado no último trimestre de 2021. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 1.767 unidades no empreendimento.

O empreendimento Pérola Do Tapajós Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Pérola do Tapajós”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AR Lotes, é um loteamento aberto localizado em Itaituba/PA, com área vendável de 56.800 m² com 1.175 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2017.

O empreendimento Urbaniza Aparecida 02 Empreendimento Imobiliário LTDA (“Jardim dos Pássaros”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Urbaniza, é um loteamento aberto localizado em Aparecida de Goiânia/GO, com área vendável de 80.410 m² com 221 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2023.

O empreendimento Park Bahia Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Park Bahia”) é um condomínio de chácaras localizado em Luís Eduardo Magalhães/BA. O lançamento do projeto está previsto para outubro de 2024 a primeira fase e outubro de 2024 para as demais fases.

O empreendimento Villa Campo Verde SPE LTDA (“Cidade Viva Campo Verde”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Clarity, é um loteamento aberto localizado em Campo Verde/MT. Possui área vendável de 11.684 m² com 565 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2019.

O empreendimento Residencial Jardim do Éden SPE LTDA (“Jardim do Éden”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AL Empreendimentos, é um loteamento localizado em Águas Lindas/GO. Possui área vendável de 272.999 m² com 1.187 unidades. O empreendimento foi lançado em fevereiro de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento El Shadai Jardim Europa Empreendimentos LTDA (“Jardim Europa”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado no Município de Formosa/GO nas fazendas denominadas “São Pedro”, “Catingueiro”, “Campo Limpo”, “Poções”, “Landim” e “Caraíbas” com área total de lotes de 393.426 m², com 1.845 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2019.

O empreendimento TG Jardim Tropical Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Jardim Tropical”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com área total de 76.600 m² localizado em Alto Taquari/MT com 296 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2017.

O empreendimento Master Ville Juína Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Masterville Juína”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com área total de 79.625 m² localizado no Setor Para Rural, no Perímetro Urbano do município de Juína/MT e possui 271 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019.

O empreendimento Teriva Campina Grande 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Teriva 2”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TG Teriva, é um loteamento localizado em Campina Grande/PB e possui área vendável de 56.925m² com 247 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2022.

O empreendimento TG Campo Vieira Loteamento SPE LTDA (“Campo Vieira”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Rio Grande/RS e possui 842 unidades. O lançamento está previsto para maio de 2024.

O empreendimento TGAR11 Terras 3 Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Terras Alpha III”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Senador Canedo/GO e possui 512 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2022.

O empreendimento Pelotas Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Quinta da Boa Vista”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento localizado em Pelotas/RS com área vendável de 85.922 m², com 343 unidades. O lançamento foi em outubro de 2022.

O empreendimento Pérola II Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Esmeralda do Tapajós”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento localizado em Itaiatuba/PA com 1.350 unidades vendáveis. O lançamento foi em abril de 2021.

O empreendimento Valle do Açaí Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Valle do Açaí”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um empreendimento de condomínio misto localizado em Açailândia/MA. Possui lotes com áreas vendáveis 599.150 m², com 2.830 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em janeiro de 2017.

O empreendimento TGAR PS Loteamentos SPE LTDA (“Portal do Sol”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento situado na Fazenda Vau das Pombas, zona urbana de Goiânia/GO, com 1.280 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2010.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento B1 Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Jardim dos Ipês”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento aberto localizado em Araporã/MG, com área vendável de 337.500 m², com 1.122 unidades. O lançamento ocorreu em janeiro de 2019.

TG Mall Incorporações LTDA.

A holding TG Mall Incorporações LTDA, constituída em maio de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento TG Mall Incorporações LTDA (“Paraíso Mega Center”), investida da TG Mall, é um shopping localizado no Rodovia BR/040, em Valparaíso de Goiás/GO. Possui área total de 25.151,37 m², dispondo 14 lojas de alimentação, 850 lojas, 1 academia e 1 cinema. A receita do projeto corresponde ao montante arrecadado pela locação dos espaços comerciais existentes no empreendimento, bem como seus quiosques. Foi classificado pela Administração como Propriedade para Investimentos. O empreendimento foi lançado em novembro de 2018.

TGAR Share Incorporação LTDA.

A holding TG Share Incorporações LTDA, constituída em maio de 2018, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

Os empreendimentos Sintesi Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Reserva Pirenópolis”) e Villa Sintesi Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Vila Gastronômica”), investidas da TGAR Share, formam um resort fracionado com 3.276 frações em Pirenópolis/GO, com 126 apartamentos em 42 blocos e um parque aquático desenvolvido no resort. O lançamento ocorreu em outubro de 2021.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O empreendimento Canela Share SPE LTDA (“Alpen Canela”), investida da TGAR Share, é um resort fracionado com 7.675 frações em Canela/RS, com 311 apartamentos em 6 blocos. O lançamento está previsto para outubro de 2024.

TGAR Land Participações LTDA.

A holding TG Land Participações LTDA, constituída em outubro de 2022, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TGAR e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Pérola II Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Esmeralda do Tapajós”), investida da TGAR Land, é um loteamento localizado em Itaiatuba/PA com 343. O lançamento foi em agosto de 2017.

Viel Participações S.A.

A Viel é uma holding constituída em setembro de 2019, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, N°633, 10° andar, sala 102, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas subsidiárias (conjuntamente referidas como “Grupo”). O grupo tem como atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma e condomínios abertos e ou fechados e a participação em outras sociedades.

New Limited Loteamentos e Participações LTDA.

A New Limited Loteamentos e Participações LTDA é uma sociedade limitada, fundada em 11 de fevereiro de 2022, com sede localizada na Rua 72, n325, Qd c14, lotes 10 a 13, sala 1.407, Edifício Trend Office, Jardim Goiás, Goiânia/GO. A Empresa tem como objeto social as atividades de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 6.766/79, com benfeitorias, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento e/ou participação em sociedades que detenham como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

FII TG Ativo Real

O projeto El Shadai Nerópolis Empreendimentos LTDA (“Residencial Masterville Nerópolis”) é um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado em Nerópolis/GO, com área total de lotes de 56.157,40 m² composto por 169 unidades. O lançamento do empreendimento está previsto para março de 2024.

O projeto JVF São Domingos Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Cidade Viva São Domingos”) é um condomínio residencial localizado na Rua BV 24 em Goiânia/GO. Possui área total de lotes de 45.748,84 m², lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 500,00 m², totalizando o número de 191 lotes. O lançamento do empreendimento está previsto para março de 2024.

O projeto TGAR Trinity & Sol Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Setor Solange”), é uma incorporação horizontal localizado no Setor Solange em Trindade/GO, com área total de 34.681,52 m² composto por 1.698 unidades. O projeto está em fase de estudo de viabilidade.

O projeto (“Garavelo Center”) é um prédio comercial localizado na Avenida 85, setor Oeste da cidade de Goiânia/GO. É um ativo de renda com VGV de R\$ 4.20 milhões. Possui 2.913 m² de área bruta.

O projeto (“Jardim Maria Madalena”) é um loteamento localizado em Turvânia/GO. Possui área de 30.156 m² dispondo o total de 150 unidades. O empreendimento foi lançado em setembro de 2017 e o VGV é de R\$ 8,06 milhões.

O projeto (“Nova Canaã”) é um loteamento localizado em Trindade/GO. Possui área de 11.440 m² dispondo o total de 44 unidades. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2013 e estimou/se o VGV de R\$ 3 milhões.

O projeto (“Portal do Lago 1 e 2”) é um loteamento localizado em Catalão/GO. Possui área de 7.682 m² dispondo o total de 30 unidades. O empreendimento foi lançado em novembro de 2017 e estimou/se o VGV de R\$ 2,12 milhões.

O projeto (“Solange Bairro Planejado”) é um loteamento localizado em Trindade/Goiás. Possui área de 212.186 m² dispondo o total de 1.698 unidades. O empreendimento foi lançado em julho de 2015 e estimou/se o VGV de R\$ 113,45 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Andamento dos projetos

Em 31 de dezembro de 2023

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Alameda Franca	0%	100%	0%	nov/21
Alpen Canela	0%	100%	0%	jan/22
Alto Mantí	0%	100%	0%	jan/21
Aqualand Park	n/a	n/a	100%	fev/20
Aqualand Suits	69%	31%	63%	fev/20
Art Haus	94%	6%	5%	jan/22
Aura Resort Residence	19%	81%	27%	set/21
Autem	55%	45%	100%	fev/22
B. Great	49%	51%	20%	set/21
Benjamim Bairro Planejado	94%	6%	98%	set/19
Campo Vieira	0%	100%	0%	jan/23
Chanés 1	0%	100%	0%	ago/21
Cidade Nova 1	89%	11%	100%	mai/18
Cidade Nova 2	72%	28%	97%	jul/18
Cidade Viva Campo Verde	98%	2%	100%	mai/19
Cidade Viva São Domingos	0%	100%	0%	mar/17
Condá	0%	100%	0%	abr/22
Duo Skygarden	81%	19%	95%	fev/20
Esmeralda do Tapajós	32%	68%	37%	mai/19
Folks	5%	95%	42%	dez/21
Gallery Residence	61%	39%	1%	jan/22
Garavelo Center	0%	100%	100%	fev/20
Gran Life Medical Complex	64%	36%	65%	mai/21
Guaya Residencial Clube	15%	85%	18%	nov/21
Harmonia	91%	9%	100%	fev/22
Horizonte Flamboyant	88%	12%	100%	fev/20
Iaciara	100%	0%	100%	mai/22
Jardim do Éden	43%	57%	81%	mar/18
Jardim dos Ipês	48%	52%	100%	nov/19
Jardim dos Pássaros	0%	100%	3%	out/21
Jardim Europa	99%	1%	100%	mar/19
Jardim Europa	99%	1%	97%	ago/17
Jardim Gramado	0%	100%	0%	ago/20

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Jardim Maria Madalena	99%	1%	100%	dez/17
Jardim Roma	34%	66%	86%	set/21
Jardim Tropical	99%	1%	100%	jan/18
Jardim Walnyza	77%	23%	74%	jan/21
Kota Bulan	0%	100%	24%	jul/20
Land Petrolina	0%	100%	0%	dez/19
Le Jardã	29%	71%	0%	mar/23
Life In	39%	61%	86%	out/22
Línea Leste Oeste	38%	62%	47%	mar/22
Link Clube House	91%	9%	8%	jan/22
Liv Urban	72%	28%	34%	fev/20
Loteamento Bandeirante	97%	3%	100%	mar/21
Lotes Alphaville	83%	17%	100%	set/21
Masterville Juína	73%	27%	100%	jan/18
Max Burity	52%	48%	40%	nov/21
Max Cidade	53%	47%	28%	jan/22
Max Ipê	40%	60%	0%	jan/22
Max Serra Dourada	72%	28%	62%	jul/20
Monte Carmelo	0%	100%	8%	jul/17
Mood Clube House	98%	2%	0%	jan/23
Natto Bueno	39%	61%	7%	fev/20
Nord	88%	12%	100%	fev/22
Nova Canaã	50%	50%	100%	dez/17
Orby Flamboyant	85%	15%	3%	dez/20
Paraíso Mega Center	n/a	n/a	100%	mai/17
Park Aroeira	0%	100%	0%	nov/21
Park Bahia	0%	100%	0%	out/20
Park Jardins	68%	32%	90%	nov/18
Parque 47	33%	67%	39%	set/18
Parque Amazônia	0%	100%	0%	ago/23
Parque da Mata	82%	18%	97%	set/19
Parque dos Ingleses Liverpool	70%	30%	24%	mai/21
Parque dos Ingleses Londres	82%	18%	26%	mai/21
Parque Ecológico	44%	56%	80%	jun/21
Pérola do Tapajós	87%	13%	100%	mar/19

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Pérola do Tapajós	87%	13%	100%	mai/19
POD	97%	3%	100%	fev/22
Portal do Lago 1 e 2	87%	13%	100%	dez/17
Portal do Sol	58%	42%	3%	mai/20
Quinta da Boa Vista	36%	64%	70%	nov/21
Reserva Pirenópolis	4%	96%	9%	out/18
Residencial Braviello	0%	100%	4%	jan/20
Residencial Jardim Scala	94%	6%	100%	jun/17
Residencial Laguna	96%	4%	100%	jan/17
Residencial Masterville Nerópolis	0%	100%	0%	nov/17
Residencial Morro dos Ventos	94%	6%	100%	mar/17
Setor Solange	47%	53%	100%	dez/17
Soho Bueno	77%	23%	66%	set/20
Solange	52%	48%	100%	jun/20
Talk Marista	80%	20%	100%	fev/20
Tempus	53%	47%	57%	ago/21
Teriva 2	53%	47%	74%	jun/22
Teriva Campina Grande 1	74%	26%	100%	ago/20
Terras Alpha 1 e 2	99%	1%	100%	out/21
Terras Alpha 3	7%	93%	0%	out/21
Valle do Açaí	4%	96%	100%	ago/18
Várzea Grande 2	0%	100%	0%	dez/18
Ventura	97%	3%	100%	fev/22
Vila Aurora	59%	41%	40%	dez/18
Vila Carnaúba	44%	56%	61%	dez/21
Vitta Novo Mundo	99%	1%	100%	set/19
W Torre	76%	24%	100%	out/22
Wish Morumbi	57%	43%	91%	out/20
Wish Parque Faber	82%	18%	100%	set/20

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Alameda Franca	0%	100%	0%	nov/21
Alphaville Maceió	n/a	n/a	n/a	dez/21
Alpen Park Canela	0%	100%	0%	jan/22
Alto Mantí	0%	100%	0%	jan/21
Aqualand Park	n/a	n/a	n/a	fev/20
Aqualand Suits	56%	44%	48%	fev/20
AR Lotes Alphaville Urbanismo	44%	56%	100%	set/21
AR Lotes Terras Alpha	69%	31%	100%	out/21
AR Lotes Jardim Europa	90%	10%	100%	mar/19
AR Lotes Pérola (Terreneiro)	87%	13%	100%	mar/19
AR Lotes Solange	10%	90%	100%	jun/20
Art Haus (Vila Rosa)	82%	18%	0%	jan/22
B. Great - Bambuí	43%	57%	0%	set/21
Benjamim Bairro Planejado	20%	80%	87%	set/19
Benjamim Parque da Mata	79%	21%	81%	set/19
Brasil Center Shopping	n/a	100%	100%	mai/17
Chanés 1	0%	100%	0%	ago/21
Cidade Viva Campo Verde	84%	16%	92%	mai/19
Braviello	0%	100%	0%	jan/20
Cidade Viva São Domingos	0%	100%	0%	mar/17
Condá	0%	100%	0%	abr/22
Duo Skygarden	84%	16%	53%	fev/20
DP Incorporações	n/a	n/a	n/a	abr/21
Cubatão	4%	96%	0%	abr/21
Dino Bueno	n/a	n/a	n/a	ago/21
Esmeralda do Tapajós	23%	77%	17%	mai/19
Estrela Dalva	36%	64%	38%	out/22
Flow City	30%	70%	11%	dez/21
Folks (Cubatão)	4%	96%	42%	dez/21
Gallery Residence (Aeroviário)	54%	46%	0%	jan/22
Garavelo Center	0%	100%	100%	fev/20
Golden Laghetto	97%	3%	85%	set/19
Gran Life Medical Complex	58%	42%	36%	mai/21
Guaya Residencial Clube	2%	98%	9%	nov/21
Horizonte Flamboyant	84%	16%	100%	fev/20
HSI Autem (HSI IZ)	55%	45%	97%	fev/22
HSI Harmonia (HSI IZ)	91%	9%	100%	fev/22
HSI Nord Jardins (HSI Nortis)	88%	12%	100%	fev/22
HSI POD (HSI Nortis)	97%	3%	100%	fev/22

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
HSI Ventura (HSI Nortis)	97%	3%	100%	fev/22
Jardim do Éden	34%	66%	73%	mar/18
Jardim dos Ipês	9%	91%	99%	nov/19
Jardim dos Pássaros	0%	100%	0%	out/21
Jardim Gramado	0%	100%	0%	ago/20
Jardim Maria Madalena	100%	0%	100%	dez/17
Jardim Scala	95%	5%	99%	jun/17
Jardim Tropical	97%	3%	100%	jan/18
Jardim Walnyza	72%	28%	46%	jan/21
Kota Bulan	0%	100%	12%	jul/20
Land Petrolina	0%	100%	0%	dez/19
Linea Leste Oeste	30%	70%	0%	mar/22
Link (Vila Brasília)	68%	32%	0%	jan/22
Liv Urban Marista	73%	27%	5%	fev/20
Loteamento Bandeirante	20%	80%	100%	mar/21
Masterville Juína	70%	30%	100%	jan/18
Masterville Nerópolis	0%	100%	0%	nov/17
Max Buriti	44%	56%	13%	nov/21
Max Cidade	42%	58%	7%	jan/22
Max Ipê	0%	100%	0%	jan/22
Max Serra Dourada	51%	49%	32%	jul/20
Natto Bueno	24%	76%	0%	fev/20
Nova Canaã	49%	51%	100%	dez/17
Novittá Residence	0%	100%	9%	set/21
Park Bahia Prop.	n/a	n/a	n/a	dez/20
Park Bahia	0%	100%	0%	out/20
Parque 47 (TG Land Araguaina)	n/a	n/a	n/a	set/18
Parque dos Ingleses - Liverpool	52%	48%	24%	mai/21
Parque dos Ingleses - Londres	64%	36%	26%	mai/21
Parque Ecológico Frutal	23%	77%	23%	jun/21
Pérola do Tapajós	85%	15%	100%	mai/19
Pipa Privilege Ocean	33%	67%	21%	ago/21
Portal do Lago 1 e 2	83%	17%	100%	dez/17
Portal do Sol Green	n/a	n/a	n/a	mai/20
Quinta da Boa Vista	15%	85%	49%	nov/21
Reserva Laguna	93%	7%	99%	jan/17
Reserva Pirenópolis	9%	91%	9%	out/18
Residencial Braviello	0%	100%	0%	nov/19
Residencial Cidade Nova 1	85%	15%	98%	mai/18
Residencial Cidade Nova 2	70%	30%	95%	jul/18

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Residencial Jardim Europa	92%	8%	82%	ago/17
Residencial Jardim Roma	32%	58%	52%	set/21
Residencial Monte Carmelo	2%	98%	8%	jul/17
Residencial Morro dos Ventos	82%	18%	100%	mar/17
Residencial Park Jardins	65%	35%	84%	nov/18
Rua 12-A	0%	100%	0%	dez/20
SOHO Bueno	76%	24%	18%	set/20
Solange Bairro Planejado	49%	51%	100%	dez/17
Talk Marista	64%	36%	88%	fev/20
TGH Loteamentos	n/a	n/a	n/a	fev/20
TGH Incorporações	n/a	n/a	n/a	fev/20
Tempus	49%	51%	12%	ago/21
Teriva Campina Grande 1	27%	73%	100%	ago/20
Teriva Campina Grande 2	48%	52%	37%	jun/22
Terras Alpha 1 e 2 (Terreneiro)	99%	1%	100%	out/21
Terras Alpha 3 (Terreneiro)	7%	93%	0%	out/21
Terras Alpha Consolidado (1,2,3)	62%	38%	0%	jan/00
Valle do Açaí	4%	96%	100%	ago/18
Várzea Grande	2%	98%	11%	dez/18
Várzea Grande 01	0%	100%	0%	dez/18
Vitta Novo Mundo	79%	21%	96%	set/19
W Torre	76%	24%	100%	out/22
Wish Morumbi	50%	50%	6%	out/20
Wish Parque Faber	74%	26%	100%	set/20

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

III. Propriedades para Investimento

<u>Empreendimento</u>	<u>Data aquisição</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Ajuste a Valor</u> <u>Justo</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2023</u>
Garavelo Center	03/02/2021	4.150	100	4.250

<u>Empreendimento</u>	<u>Data aquisição</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Ajuste a Valor</u> <u>Justo</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2022</u>
Garavelo Center	03/02/2021	4.150	-	4.150

O Fundo adquiriu o Edifício Garavelo Center, imóvel comercial localizado na Avenida 85, Setor Oeste na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913 m² de área bruta locável e atualmente está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás. O valor acordado na operação foi de R\$ 8.300 onde o Fundo aportou R\$ 4.150 para a aquisição de 50% do imóvel.

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Colliers Technical Services LTDA, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em dezembro de 2023.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a título de ajuste a valor justo o montante R\$ 100 (Em 2022 – negativo em R\$ 400).

Receita de aluguéis com propriedades para investimentos

O Fundo mantém contrato de aluguel do Imóvel localizado em Goiânia. O prédio tem como inquilino o Tribunal de Justiça do estado de Goiás, com um cap rate de 9,99% a.a., com reajuste inflacionário indexado ao IGP-M a cada 12 meses e contrato com prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessa propriedade o montante de R\$ 475 (em 2022 - R\$ 455).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IV. Estoque de imóveis destinados a venda

Imóvel	Data aquisição	Unidades			Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanescentes	31/12/2023	31/12/2022
Jardins Maria Madalena	23/05/2017	150	149	1	15	307
Setor Solange	15/12/2016	790	372	418	14.634	15.154
Portal do Lago Residencial	26/04/2017	30	26	4	98	-
Nova Canaã	27/01/2017	44	22	22	447	325
					15.194	15.786

Todos os empreendimentos destinados acima, encontram-se acabados.

Residencial Jardim Maria Madalena

O Fundo possui lotes adquiridos em 23 de maio de 2017. O loteamento denominado Residencial Jardins Maria Madalena está localizado na cidade de Turvânia, estado de Goiás, destinado para habitação popular, com área total de 168.181 m². Estão registrados no R.3/2912 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato do Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Setor Solange

O Fundo possui lotes adquiridos em 15 de dezembro de 2016. O loteamento denominado Setor Solange está localizado na cidade de Trindade, no estado de Goiás. Estão registrados em Certidão de Matrícula 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Residencial Nova Canaã

O fundo possui lotes adquiridos em 27 de janeiro de 2017. O loteamento urbano denominado Residencial Nova Canaã está localizado na cidade de Trindade, estado de Goiás, com área total de 919.600 m². Estão registrados no R1 da Matrícula 52.263 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Portal do Lago I e II

O Fundo possui lotes adquiridos em 26 de abril de 2017. O loteamento denominado Portal do Lago I, está localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m² e o loteamento urbano denominado Portal do Lago II, também destinado para a habitação popular e localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m². Estão registrados em R.4- 541.818, Matrícula 41.818 e R.4-41.256, Matrícula 41256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

V. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023

Contas a receber por venda de imóveis	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	372	12.002	2.615	26.606	29.221	(2.233)	(4.010)
Portal do Lago I e II	26	476	161	1.932	2.093	(320)	(135)
Residencial Nova Canaã	22	396	128	1.648	1.776	(164)	(168)
Residencial Jardim Maria Madalena	149	3.512	1.007	10.788	11.795	(910)	(638)
Total	569	16.386	3.911	40.974	44.885	(3.627)	(4.951)

Em 31 de dezembro de 2022

Contas a receber por venda de imóveis	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	264	9.523	433	26.605	27.038	(1.341)	(3.619)
Portal do Lago I e II	25	350	18	1.998	2.016	-	(119)
Residencial Nova Canaã	23	305	26	1.674	1.700	-	(153)
Residencial Jardim Maria Madalena	150	2.620	228	10.738	10.966	(1.197)	(608)
Total	462	12.798	705	41.016	41.721	(2.538)	(4.499)

Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2023, a Administradora atribuiu provisão de cerca de 8,08% do valor do contas a receber em função do aumento da inadimplência nos projetos, com base em pagamentos em atraso, repactuados, não pagamento e o comportamento histórico.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

VI. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 161.790 (em 2022 – R\$ 161.443), classificados como ativos financeiros para negociação.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão compostas como a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
23E1206892	HabitaSec	IPCA + 12,68%	08/05/2023	24/04/2028	132	135
21F0950049	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/12/2029	358	330
23B0330160	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,00%	15/02/2023	19/02/2035	350	345
23E1202404	HabitaSec	IPCA + 12,68%	08/05/2023	24/04/2028	450	459
22L0344564	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	06/12/2022	20/12/2034	701	705
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	749	787
20D1003071	Forte Sec	IPCA + 7,50%	29/04/2020	20/05/2030	1.500	907
22I0351653	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	21/09/2023	21/01/2026	902	915
23E2053203	Travessia Sec	IPCA + 10,00%	26/05/2023	15/06/2033	2.687	1.935
22I0248848	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	01/09/2022	20/07/2032	2.200	2.208
21L0967490	HabitaSec	IPCA + 10,00%	20/12/2021	24/12/2024	2.278	2.294
23E1079719	True Sec	IPCA + 12,68%	09/05/2023	20/04/2027	2.314	2.352
23J1135495	Barisec	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/04/2027	2.376	2.420
22I0248837	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	01/09/2022	20/07/2032	2.652	2.710
21I0142406	Forte Sec	IPCA + 10,00%	08/09/2021	20/05/2028	4.000	2.994
21L0967522	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	20/12/2021	24/12/2024	3.278	3.289
21F0950048	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/12/2029	3.887	3.589
21L0967500	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	20/12/2021	24/12/2024	4.500	4.521
21J0676283	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	5.500	5.600
21J0676148	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	5.500	5.600
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	5.800	6.093
22L1565004	HabitaSec	IPCA + 12,00%	30/12/2022	25/03/2033	6.970	6.811
21I0142394	Forte Sec	IPCA + 10,00%	08/09/2021	20/05/2028	12.274	9.188
21F0929701	ISEC Sec	IPCA + 9,00%	21/06/2021	20/06/2033	12.069	9.863

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21J0676131	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	10.000	10.663
23E1079713	True Sec	IPCA + 12,68%	09/05/2023	20/04/2027	18.000	17.419
22F0636862	Opea Sec	IPCA + 10,00%	17/06/2022	24/05/2028	25.358	19.264
22J0978144	True Sec	IPCA + 10,00%	10/10/2022	20/10/2032	41.590	38.394
TOTAL					178.375	161.790

Em 31 de dezembro de 2022

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21F0950049	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/06/2028	358	335
21I0280467	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,00%	06/10/2021	24/09/2031	638	445
21A0796004	Forte Sec	IPCA + 12,08%	27/01/2021	20/11/2031	630	554
21F0930064	Virgo Cia Sec	IPCA + 14,00%	21/06/2021	20/06/2033	890	761
21H0921848	Forte Sec	IPCA + 10,00%	25/08/2021	20/09/2031	492	827
21A0796003	Forte Sec	IPCA + 8,50%	27/01/2021	20/11/2031	1.070	915
21E0537593	Forte Sec	IGP-M + 10%	14/05/2021	20/04/2028	1.050	959
21J0856192	Forte Sec	IPCA + 10,00%	26/10/2021	20/04/2029	1.000	1.009
20D1003071	Forte Sec	IPCA + 7,50%	29/04/2020	20/05/2030	1.500	1.124
21D0503168	Forte Sec	IPCA + 9,00%	14/04/2021	20/04/2028	2.500	1.403
21G0511750	Forte Sec	IPCA + 9,00%	16/07/2021	20/01/2029	1.700	1.431
20D0995555	Forte Sec	IPCA + 15,00%	29/04/2020	20/06/2029	1.695	1.552
21C0529621	Forte Sec	IPCA + 9,15%	16/03/2021	20/03/2031	2.000	1.786
22D0002407	Virgo Cia Sec	IPCA + 10,50%	23/03/2022	24/04/2025	2.000	2.000
20D0995632	Forte Sec	IPCA + 7,86%	29/04/2020	20/06/2029	3.955	3.651
21F0950048	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/06/2028	3.887	3.790
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	4.300	4.308
21C0482259	Virgo Cia Sec	IPCA + 7,50%	03/03/2021	15/02/2028	5.534	4.570
22L0343475	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	06/12/2022	20/12/2034	6.000	6.012
21I0183216	Forte Sec	IPCA + 13,34%	10/09/2021	20/01/2030	7.191	7.468
19K1139242	Forte Sec	IPCA + 9,50%	22/11/2019	20/11/2025	6.075	7.892
21D0524815	Opea Sec	CDI + 3,50%	15/04/2021	22/05/2031	8.000	8.031
22J1206765	Bari Sec	IPCA + 10,00%	25/10/2022	20/10/2031	8.663	9.125
21C0572241	Virgo Cia Sec	IGPM + 8,00%	16/03/2021	10/04/2036	12.320	13.187
21H0888186	Virgo Cia Sec	IPCA + 7,36 %	16/08/2021	15/08/2031	15.000	16.919
21I0183215	Forte Sec	IPCA + 10,00%	10/09/2021	20/01/2030	29.333	27.967
19I0907949	Opea Sec	IGPM + 4,75%	20/12/2019	15/12/2034	26.293	33.422
TOTAL					154.074	161.443

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o resultado registrado na rubrica "Receita com Certificados de Recebíveis Imobiliários" é de R\$ 10.399 (em 2022 – R\$ 36.656).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Descrição	31.12.2023	31.12.2022
Saldo inicial	161.443	184.874
Compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários	169.648	360.387
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(161.442)	(375.095)
Amortização/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(18.110)	(45.145)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários	10.399	36.656
Valores a receber de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(148)	(234)
Saldo final	161.790	161.443

VII. Ações- Mercado à Vista

A Alphaville S.A. ("Alphaville" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou Fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou exterior.

A Companhia possui participação na Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA") desde 2013, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA. A AUSA tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na AUSA. As informações financeiras intermediárias da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como "Grupo").

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM nº 476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o valor registrado na rubrica de ações- Mercado à vista é de R\$ 8.783 (em 2022 - R\$ 12.730). O Fundo detém 1.810.850 ações de AVLL3.

6. Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários

Em 12 de dezembro de 2016 a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.640.365/0001-06, na qualidade de proprietária do terreno objeto da matrícula nº 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás celebrou com o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real Escritura Pública de Compra e Venda pela qual o Fundo comprou 790 lotes, pelo preço de R\$ 21.565 mil sendo pago o valor de R\$ 4.627 mil à vista e R\$ 16.928 mil por meio de 12 notas promissórias, em caráter pro solvendo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As notas promissórias de 1/12 a 4/12 foram pagas pelo Fundo, no valor total de R\$ 6.686 mil. Uma vez que em 24 de abril de 2017 a vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo Econômico, os pagamentos da nota promissória 5/12 e das seguintes não foram realizados pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários é de R\$ 4.951 (R\$ 4.499 em 2022).

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo.

As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao Fundo investido. Os Fundos ou Fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) Fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) Fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos anteriormente não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do administrador e do gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	TG Core Asset Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - Selic.

As cotas de Fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos Fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custodias encontram se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

As ações da companhia fechadas em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está representado por 19.160.622,363683 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 123,424745, perfazendo o montante de R\$ 2.364.895 (em 2022 - 13.784.500,363683 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 127,775074, perfazendo o montante de R\$ 1.761.315).

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foi a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2023	11,02%	1.720.877
De 01.01 a 31.12.2022	6,63%	1.436.244

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão da seguinte forma:

- (i) A taxa de Administração Específica: pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 6, durante o 1º trimestre de 2017, R\$ 7 durante o 2º trimestre de 2017, R\$ 8 durante o 3º trimestre de 2017, R\$ 9 durante o 4º trimestre de 2017 e R\$ 9 para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) Taxa de Controladoria: pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% do Patrimônio Líquido do Fundo, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R\$ 2, que será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV; e
- (iii) Taxa de Gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% sobre a parcela do Valor de Mercado do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, líquido de despesas, excluindo do cálculo a parcela investida em Ativos de Renda Fixa, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo observado o mínimo de R\$ 10.

b) Remuneração do escriturador

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao escriturador a remuneração anual de 0,03% do valor de mercado do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R\$ 1,5.

c) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devido pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente diretamente ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, independentemente da taxa de administração.

A taxa de performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base, a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- a) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e
- b) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Resumo dos encargos pagos pelo Fundo:

<u>Despesa</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Despesa de taxa de administração	1.996	1.639
Despesa de taxa de gestão	20.574	16.893
Despesa de taxa de performance	16.395	21.623
	<u>38.965</u>	<u>40.155</u>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentados pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das cotas, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400 caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram emitidas 5.376.122,00 cotas pelo montante total de R\$ 616.211 (em 2022 foram emitidas 2.474.929,00 cotas, pelo montante total de R\$ 294.987).

b) Amortizações e resgates de cotas

Em caso de amortização de cotas serão obedecidas as seguintes regras:

(i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e

(ii) data de pagamento da amortização: minimamente no 6º dia útil posterior a data acima.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as disposições constantes no Regulamento do Fundo, as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Caso as cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela BM&FBOVESPA.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TGAR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de cada mês as seguintes:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<u>Mês</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Janeiro	119,00	122,90
Fevereiro	113,20	112,10
Março	113,45	115,50
Abril	112,40	119,93
Maio	121,38	118,40
Junho	121,71	115,60
Julho	122,86	120,40
Agosto	122,57	126,00
Setembro	128,19	125,71
Outubro	120,34	126,00
Novembro	120,89	121,93
Dezembro	122,00	122,00

13. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Nos exercícios, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, e a aquisição de CRIs descritos Nota Explicativa nº 18, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a Administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 1 (em 2022 era de R\$ 2).

15. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No exercício findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ (234.978) e R\$ 200.994 respectivamente. O saldo de dividendos a pagar em 31 de dezembro de 2023, apresentado no passivo no montante de R\$ 25.292 (em 2022 – R\$ 17.920), foi liquidado no mês subsequente.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos resultados Financeiro	Financeiro	
	2023	2022
Estoques:		
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	475	455
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(15)	(15)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(664)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	(204)	440
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	6.501	37.558
(+/-) Equivalência patrimonial ativos imobiliários representados por TVM	-	201.175
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos Imob. representados por TVM	248.065	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	254.566	238.733
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	5.233	2.987
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	5.233	2.987
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(23.312)	(18.333)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(19.309)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(202)	(130)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(1)	(898)
(-) Taxas, impostos (Incluindo CVM)	(262)	(773)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(441)	(336)
(+/-) Outras receitas/despesas	(771)	(1.286)
Total de outras receitas/despesas	(24.989)	(41.065)
Resultado Financeiro líquido	234.606	201.095
Rendimentos declarados	234.978	201.095
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(209.686)	(200.994)
Rendimento líquido a pagar remanescente	25.292	101
% do resultado financeiro líquido declarado	100,16%	99,95%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas a seguir, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações a seguir especificadas serão remetidas pelo administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades Administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas; até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houveram alterações estatutárias que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços dos Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Outros Assuntos

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários ("FII"), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica

21. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que requerem divulgação nas demonstrações financeiras.

22. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/0

* * *